LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de St. John's

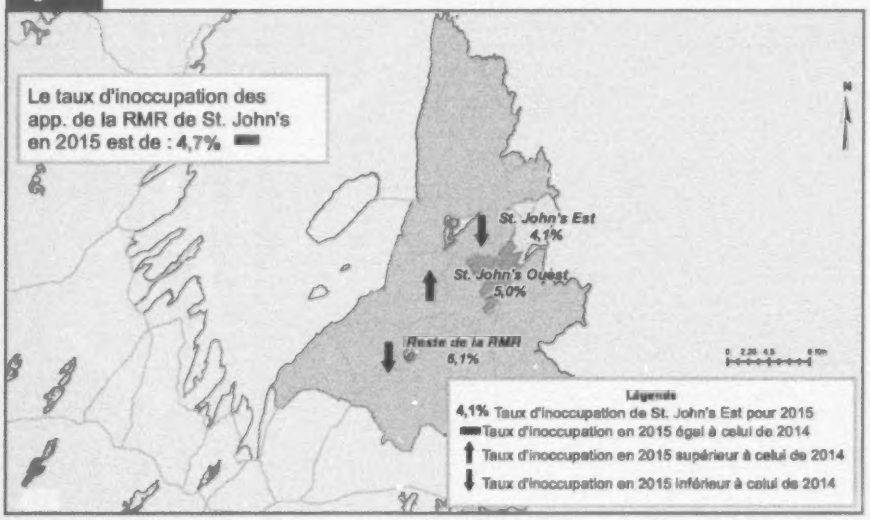
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Dans la region de St. John's, le taux d'inoccupation[1] etait de 4,7 % en octobre cette annee, ce qui ne represente pas un changement significatif du point de vue statistique par rapport a l'an passe (4,6 %).
- La zone appelee Reste de la RMR a enregistre le plus haut taux d'inoccupation, soit 6,1 %.
- Le taux de disponibilite[2] global etait de 6,1 %.
- A St. John's, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles communs aux enquetes d'octobre 2014 et 2015[3] a augmente de 1,2 % d'une annee a l'autre et s'est fixe a 923 $ cette annee.

Figure 1



[1] Les données portent sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs.

[2] On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail. Étant donné que, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

[3] Lorsqu'on compare l'évolution des loyers moyens d'une année sur l'autre, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'univers qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2014 et celle d'octobre 2015, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont assumée les locataires.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Le taux d'inoccupation des logements locatifs est demeuré inchangé dans la RMR de St. John's
2 La demande a évolué inégalement, malgré la baisse de la concurrence du marché locatif secondaire et le ralentissement de la croissance économique
4 Les 18 à 24 ans demeurent la principale tranche de population sur le marché locatif
5 L'économie influe sur le marché locatif
5 Hausse des taux de disponibilité
5 Marché locatif secondaire
6 Carte de zone
8 Tableaux compris dans les rapports sur le marché locative
17 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct. 2014	oct. 2015
Abbotsford-Mission	3,1	0,8
Barrie	1,6	1,3
Brantford	2,4	2,5
Calgary	1,4	5,3
Edmonton	1,7	4,2
Gatineau	6,5	5,9
Grand Sudbury	4,2	3,5
Guelph	1,2	1,2
Halifax	3,8	3,4
Hamilton	2,2	3,4
Kelowna	1,0	0,7
Kingston	1,9	2,8
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,3	2,4
London	2,9	2,9
Moncton	8,7	7,4
Montréal	3,4	4,0
Oshawa	1,8	1,7
Ottawa	2,6	3,4
Peterborough	2,9	3,7
Québec	3,1	4,0
Regina	3,0	5,4
Saguenay	4,2	7,1
Saint John	9,0	8,5
Saskatoon	3,4	6,5
Sherbrooke	5,4	5,8
St. Catharines-Niagara	3,6	2,8
St. John's	4,6	4,7
Thunder Bay	2,3	4,6
Toronto	1,6	1,6
Trois-Rivières	5,3	6,0
Vancouver	1,0	0,8
Victoria	1,5	0,6
Windsor	4,3	3,9
Winnipeg	2,5	2,9
Tous les centres	**2,8**	**3,3**

Le taux d'inoccupation des logements locatifs est demeuré inchangé dans la RMR de St. John's

La région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's enregistrait en octobre 2015 un taux d'inoccupation de 4,7 %, comparativement à 4,6 % un an plus tôt, un changement non significatif du point de vue statistique. À 4,7 %, ce taux demeure supérieur à la moyenne des 10 dernières années (2,7 %).

L'Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne (pendant les deux premières semaines d'octobre) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a recensé 3 654 appartements locatifs d'initiative privée dans la RMR de St. John's. Les taux d'inoccupation n'ont pas évolué de la même façon d'un endroit à l'autre de la région. Ainsi, le changement le plus marqué s'est produit dans la grande zone appelée Reste de la RMR (zone 3), où le taux d'inoccupation a baissé et est passé de 7,6 à 6,1 %. Dans St. John's Est (zone 1), le taux d'inoccupation a baissé, passant de 4,7 % à 4,1 %, tandis qu'il a progressé dans St. John's Ouest (zone 2), pour atteindre 5 % (comparativement à 3,7 % en 2014).

Les variations modérées du taux d'inoccupation dans l'ensemble de la RMR de St. John's sont le résultat de la conjonction de plusieurs facteurs. La demande totale d'habitations a chuté dans l'ensemble de la région en 2015, en raison du ralentissement de la croissance économique et de la baisse du prix des produits de base, en particulier celui du pétrole. À la fin du troisième trimestre, l'emploi et la population active[4] affichaient une hausse de près de 1,0 %. Même s'il est positif, ce taux de croissance est bien en deçà de la moyenne de plus de 2 % enregistrée durant les cinq dernières années. La région de St. John's continue de connaître des flux migratoires positifs : à la fin de 2014, son solde migratoire s'élevait à 2 055 personnes.

En tout, 116 appartements se sont ajoutés à l'univers des logements locatifs de la région de St. John's entre l'enquête de 2014 et celle de 2015, un accroissement de 3 %. La légère croissance de l'offre d'unités neuves et la baisse de la concurrence en provenance du marché locatif secondaire, notamment celle des appartements en sous-sol, ont fait que moins de locataires se sont détournés du marché locatif traditionnel en 2015. Ces facteurs ont maintenu la stabilité du taux d'inoccupation en octobre 2015.

Le loyer mensuel moyen des logements visés par l'Enquête s'établissait à 859 $ en octobre 2015, contre 832 $ en octobre 2014. Le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres était le plus élevé, à 923 $, celui des logements de trois chambres s'établissait à 902 $, celui des logements d'une chambre, à 798 $, et celui des studios, à 690 $. La variation en pourcentage du loyer moyen dans l'ensemble des immeubles visés par l'enquête des deux années était de 1,7 % en 2015, contre 3,5 % en 2014. Selon le type de logement, la variation en pourcentage du loyer moyen s'est établie à 5,5 % pour les studios, à 3,1 % pour les appartements d'une chambre, à 1,2 % pour ceux de deux chambres et à -2,4 % pour ceux de trois chambres.

La demande a évolué inégalement, malgré la baisse de la concurrence du marché locatif secondaire et le ralentissement de la croissance économique

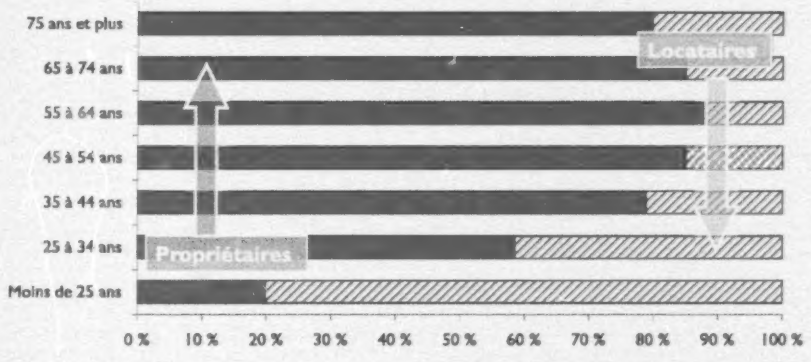
Le ralentissement de la croissance économique cette année s'est traduit par une baisse de la concurrence en provenance d'un marché locatif

[4] Les données sur la population active, la population, et les mouvements migratoires proviennent de Statistique Canada.

Figure 2

Les jeunes adultes représentent un segment de la population clé du marché locatif local

Proportions de locataires et de propriétaires selon l'âge du soutien du ménage, RMR de St. John's



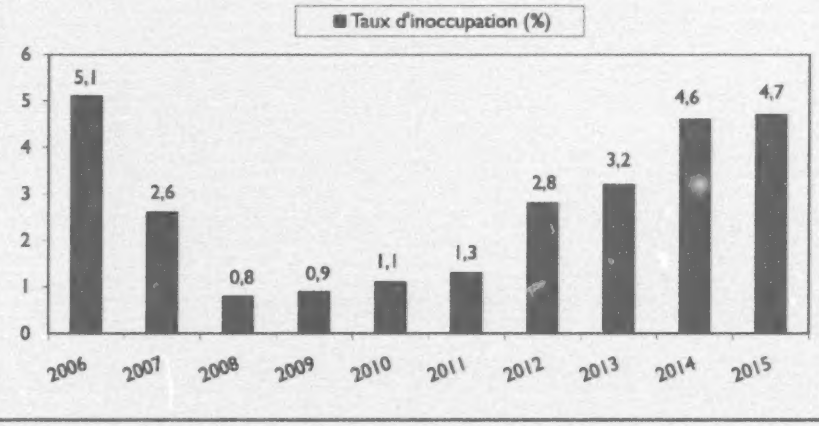
Source : Statistique Canada

secondaire relativement important, composé surtout d'appartements en sous-sol et au rez-de-chaussée ainsi que de logements en copropriété. Cela a amené une diminution de la pression sur le marché des appartements d'initiative privée dans la RMR de St. John's compris dans l'univers locatif visé par l'Enquête. Des informations recueillies auprès de locateurs du marché locatif secondaire local indiquent que la faiblesse de la croissance économique observée récemment s'est traduite par un repli de la demande de logements sur ce marché en 2015. Cela a eu pour effet une diminution, par rapport aux dernières années, de l'attraction des locataires du parc vieillissant des logements locatifs visés par l'Enquête vers les unités récentes du marché locatif secondaire. La faiblesse de la conjoncture économique s'est ainsi traduite par une baisse de la demande sur le marché locatif secondaire en 2015, moins de gens sur le marché étudié ayant l'argent supplémentaire requis pour faire le saut vers le marché locatif secondaire, plus luxueux.

Lors de l'Enquête d'octobre, 18 041 ménages, selon les estimations, louaient un logement du marché secondaire, alors que l'univers de l'enquête était composé de 3 654 appartements d'initiative privée. Environ 6 000 de ces logements locatifs secondaires sont des appartements aménagés dans des sous-sols. Il y a eu une augmentation notable du nombre d'appartements en sous-sol ces dernières années, en partie parce que ce revenu locatif aide à compenser les charges de remboursement hypothécaire. Dans le passé, nombreux étaient les propriétaires-occupants qui aimaient profiter d'un tel revenu locatif supplémentaire ou avaient besoin d'un soutien au revenu après la retraite. De nos jours, cependant, ce revenu est souvent nécessaire pour être admissible à un prêt hypothécaire. C'est particulièrement le cas pour la génération actuelle d'accédants à la propriété. Cependant, la baisse du prix du pétrole et des produits de base cette année a engendré de façon générale un repli de l'économie et une hausse du taux d'inoccupation des appartements en sous-sol dans l'ensemble du marché locatif secondaire de la région de St. John's, de sorte que la pression sur les taux d'inoccupation s'est allégée dans le marché étudié.

Figure 3

Évolution du taux d'inoccupation – RMR de St. John's



Source : SCHL

Le ralentissement de l'activité économique a amené une poursuite de la détente sur le marché de l'habitation de la RMR de St. John's en 2015, le prix des habitations existantes ayant reculé de 4,6 %, pour se fixer à 312 870 $ à la fin de septembre[5]. Avec un taux d'intérêt de 3,5 %, une mise de fonds de 5 % et une période d'amortissement de 25 ans, la mensualité hypothécaire liée à l'achat d'un logement existant de prix moyen s'élèverait en 2015 à environ 1 500 $, à quoi il faut ajouter approximativement 200 $ par mois pour les impôts fonciers et 150 $ pour les services publics. La construction d'habitations a considérablement ralenti cette année, mais cela n'a pas empêché le prix moyen des logements neufs de dépasser les 430 000 $[6]. Les ménages locataires qui souhaitent devenir propriétaires n'ont donc pas profité d'une amélioration importante de l'abordabilité cette année. Les prix élevés rendent l'achat d'une habitation difficile, en particulier pour les ménages locataires qui souhaitent accéder à la propriété. Par conséquent, passer de l'état de locataire à celui de propriétaire dans la RMR de St. John's demeure un défi financier pour ces personnes en 2015.

D'autres facteurs, comme les bas taux hypothécaires et l'augmentation des revenus, ont profité à certains ménages locataires cette année, privant le marché locatif d'une partie de sa demande, qui s'est déplacée vers les logements de propriétaires-occupants, malgré leur prix élevé. Les taux d'inoccupation variables d'une zone à l'autre de la RMR de St. John's indiquent que ces ménages ont été capables d'accéder à la propriété, ce qui a contribué à la hausse modérée des taux d'inoccupation à l'extérieur de St. John's Est (zone 1). Une partie de cette variation modérée des taux d'inoccupation tient au fait que les ménages locataires sont en général plus mobiles, en raison d'un besoin possible de flexibilité pour pouvoir déménager en fonction des occasions d'emploi.

Les 18 à 24 ans demeurent la principale tranche de population sur le marché locatif

Une grande partie du bassin potentiel de locataires dans la RMR de St. John's continue d'appartenir à la tranche d'âge des jeunes adultes, soit ceux de 18 à 24 ans. Les jeunes adultes de ce segment de la population ont tendance à quitter le foyer familial pour s'installer dans la région ou à quitter leur milieu ailleurs dans la province pour déménager dans la région de St. John's afin d'y fréquenter un établissement d'enseignement et d'y travailler, s'ils décident de rester. Cela se voit à la hausse de 1 % du nombre de personnes en âge de travailler (15 ans et plus), qui atteignait 178 800 à la fin de septembre, comparativement à 177 100 un an plus tôt. Après avoir enregistré un solde positif de 2 055 personnes l'an passé, la migration est demeurée vigoureuse en 2015 dans la RMR de St. John's et a soutenu la demande sur le marché locatif. Parmi toutes les tranches d'âge, c'est chez les adultes de moins de 25 ans que la tendance à louer un logement est la plus forte dans la région. Ce segment de la population continue d'être un important moteur de la demande de logements locatifs à St. John's en 2015.

Ces dernières années, un autre facteur a influé sur le marché locatif local, à savoir le retour à Terre-Neuve de jeunes adultes ayant quitté la province pour aller vivre ailleurs qui sont revenus travailler dans la région de St. John's. Ce segment de la population tend à louer un logement avant d'en acheter un. L'économie étant axée sur des projets de mise en valeur et d'expansion du secteur énergétique qui nécessitent des infrastructures très complexes, la croissance du marché du travail est depuis quelques années tributaire de l'apport d'un savoir-faire plus qualifié. Comme les secteurs locaux du pétrole et de la construction commerciale engendrent des emplois, beaucoup de jeunes ingénieurs et de travailleurs spécialisés continuent de venir s'établir dans la région de St. John's. Cependant, en raison du ralentissement économique généralisé par rapport aux dernières années, ce mouvement a connu moins d'ampleur en 2015.

Les inscriptions demeurent stables à l'Université Memorial, laquelle attire à la fois des étudiants étrangers et des étudiants d'autres provinces, en raison de ses droits de scolarité très bas par rapport aux autres universités. Une résidence pour étudiants de 500 unités a été achevée en 2014 sur le campus de l'Université Memorial, ce qui a vraisemblablement fait monter le taux d'inoccupation relevé par l'Enquête de l'automne 2014. Cependant, l'offre actuelle de logements pour étudiants ne suffit toujours pas à répondre à la demande, dont une bonne partie continue de déborder à la fois sur le marché locatif visé par l'Enquête et sur le marché locatif secondaire.

[5] Newfoundland and Labrador Association of REALTORS®
[6] SCHL (Relevé des logements écoulés sure le marché)

L'économie influe sur le marché locatif

Ces dernières années, Terre-Neuve-et-Labrador et la RMR de St. John's ont été à la tête de l'expansion économique du Canada atlantique, leur PIB affichant d'une année à l'autre une croissance soutenue par d'importants projets axés sur l'énergie et les ressources. Étant donné les bas niveaux actuels du prix des produits de base, la faible croissance du PIB n'a pas apporté beaucoup de soutien à l'économie de la région de St. John's en 2015. Cependant, l'économie a été soutenue par la vigueur des dépenses de consommation ainsi que par des investissements et de l'innovation continus de la part du secteur privé. Lorsque le prix du pétrole remontera, les découvertes récentes et potentielles de champs pétrolifères hors des zones de production actuelles aideront à stimuler les investissements et seront de nouveau l'un des moteurs de l'activité économique dans la province et la région de St. John's.

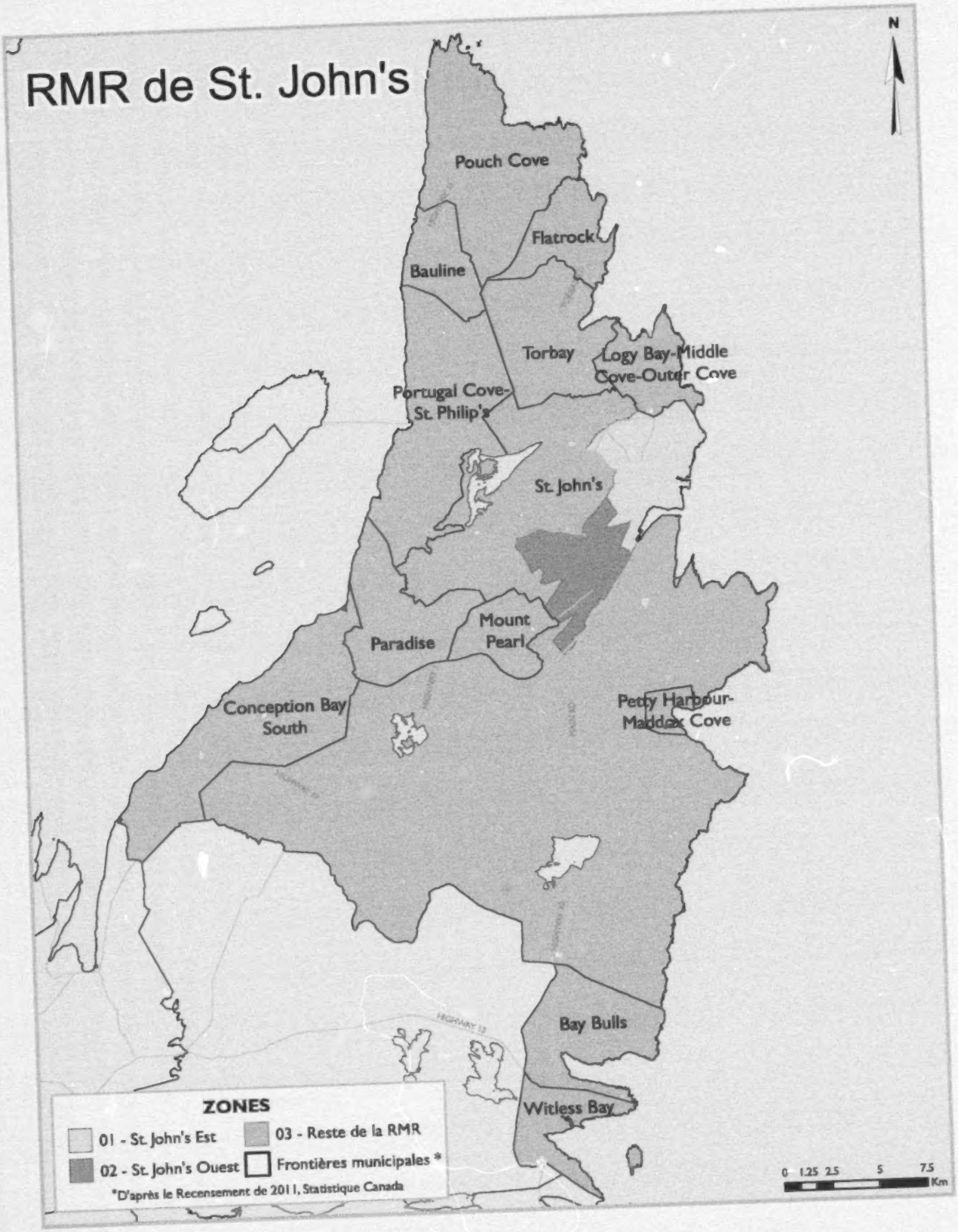
La situation du marché du travail s'est détériorée en 2015, après plusieurs années de croissance soutenue, tant de l'emploi que de la population active. À la fin du troisième trimestre de 2015, l'emploi et la population active étaient en hausse d'environ 1 %, tandis que le taux de chômage à St. John's se chiffrait à 6,5 %, comparativement à 6,4 % à la même période l'an dernier. Pour ce qui est de la croissance des revenus, la rémunération hebdomadaire moyenne enregistrée depuis le début de l'année s'établissait à 987 $ à la fin de septembre, en regard de 1 018 $ à la même période en 2014. Malgré la baisse de cette année, ce niveau de revenu demeure le deuxième en importance au Canada, en étant dépassé seulement par l'Alberta. La situation du marché du travail de la RMR de St. John's devrait demeurer bonne malgré le vieillissement de la main-d'œuvre, les gens continuant de trouver des emplois dans la plupart des secteurs puisque les investissements continuent de se réaliser. À la fin de septembre, toutefois, la tiédeur accrue du marché de l'emploi cette année avait eu une incidence négative plus grande sur le marché de l'habitation local que sur le marché locatif local, comme l'indique le taux d'inoccupation statistiquement inchangé.

Hausse des taux de disponibilité

L'Enquête d'octobre 2015 a relevé un taux de disponibilité global de 6,1 %, un changement non significatif du point de vue statistique par rapport au taux de 6 % enregistré en octobre 2014. Les pourcentages allaient de 11,6 %, pour les appartements de trois chambres ou plus, à 3,7 %, pour les appartements d'une chambre. Pour leur part, les unités de deux chambres affichaient un taux de disponibilité de 6,7 % et les studios, de 6,8 %. Sont considérés comme disponibles les logements vacants ainsi que ceux dont les occupants ont donné un avis de déménagement mais pour lesquels aucun nouveau bail n'a été signé. Les taux de disponibilité donnent une idée un peu plus complète des tendances à court terme que suit l'offre de logements locatifs vacants.

Marché locatif secondaire

Le marché locatif secondaire sur lequel a porté l'enquête d'octobre 2015 était constitué de 18 041 unités réparties dans des immeubles qui ne sont généralement pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs traditionnels (la section sur la méthode d'enquête donne plus de précisions à ce sujet). De ces unités, approximativement 33 % étaient des logements accessoires, environ 26 %, des maisons individuelles, et les 41 % restants, des jumelés, maisons en rangée ou duplex. Le loyer mensuel moyen des logements du marché locatif secondaire s'établissait à 873 $ en 2015, alors que celui des appartements locatifs traditionnels était de 859 $. Ce sont les maisons individuelles qui se louaient le plus cher, soit 1 039 $ en moyenne; elles étaient suivies des jumelés, maisons en rangée et duplex, à 862 $, et des appartements accessoires, à 758 $. Le loyer moyen des maisons individuelles de trois chambres s'élevait à 1 122 $ en octobre 2015, somme supérieure au loyer moyen des appartements comptant le même nombre de chambres (902 $).


RMR de St. John's
N
Pouch Cove
Flatrock
Bauline
Torbay
Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove
Portugal Cove-St. Philip's
St. John's
Mount Pearl
Paradise
Conception Bay South
Petty Harbour-Maddox Cove
Bay Bulls
Witless Bay
ZONES
01 - St. John's Est
02 - St. John's Ouest
03 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE ST. JOHN'S	
Zone 1	La zone **St. John's Est** correspond à la portion Est de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis la rue Sudbury au sud sur l'avenue Bennett jusqu'au chemin Freshwater au nord; vers le nord-ouest sur l'avenue Empire jusqu'à la rue Prince Philip; vers l'est jusqu'au chemin Portugal Cove; vers le nord sur Portugal Cove jusqu'à Major's Path; vers l'est sur Major's Path jusqu'au chemin Torbay; vers le nord sur Torbay jusqu'à la rue Stavanger; vers l'est sur Stavanger, qui devient Snow's Lane, jusqu'au chemin Logy Bay. La zone comprend tous les secteurs du centre-ville de St. John's, notamment Pleasantville, Quidi Vidi et Outer Battery.
Zone 2	La zone **St. John's Ouest** correspond à la portion Ouest de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis l'angle de la rue Prince Philip et du chemin Allandale, vers l'ouest sur Prince Philip jusqu'au chemin Thorburn, vers le nord sur Thorburn jusqu'à la route Outer Ring; vers le sud sur l'avenue Bonaventure jusqu'à l'avenue Elizabeth, vers l'ouest jusqu'à l'angle des chemins Blackmarsh et Topsail; au sud-ouest par le chemin Brookfield à l'angle du chemin Pearltown. Comprend également les deux côtés du chemin Kenmount jusqu'à l'angle de l'avenue Mount Carson.
Zones 1-2	**Ville de St. John's**
Zone 3	Le **reste de la région métropolitaine de recensement (RMR)** comprend la ville de Mount Pearl, les municipalités de Paradise, Conception Bay South, Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove, Bauline, Bay Bulls, Flatrock, Petty Harbour-Maddox Cove, Pouch Cove, Torbay, Portugal Cove-St. Philips et Witless Bay. Elle comprend également la portion restante de la ville de St. John's communément appelée Goulds.
Zones 1-3	**RMR de St. John's**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

Fournis dans les rapports de St. John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Barrie, Toronto, Hamilton, St. Catharine's, Windsor, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Kelowna, Abbotsford, Vancouver et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - St. John's Est	10,6	7,8	3,9	3,5	4,3	3,5	1,7	5,8	4,7	4,1
Zone 2 - St. John's Ouest	2,7	4,1	2,1	3,0	4,1	5,8	8,5	8,3	3,7	5,0
Ville de St. John's (zones 1-2)	7,2	6,3	3,1	3,3	4,2	4,6	4,9	7,0	4,2	4,5
Zone 3 - Reste de la RMR	0,0	0,0	2,1	0,7	11,3	6,9	13,4	**	7,6	6,1
St. John's (RMR)	**7,1**	**6,2**	**3,0**	**3,0**	**4,7**	**4,7**	**6,7**	**9,2**	**4,6**	**4,7**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - St. John's Est	623	655	806	833	938	995	1 014	981	865	904
Zone 2 - St. John's Ouest	661	736	752	774	867	878	921	908	822	836
Ville de St. John's (zones 1-2)	636	690	780	808	904	941	965	946	845	874
Zone 3 - Reste de la RMR	596	**	710	724	715	717	764	702	718	717
St. John's (RMR)	**635**	**690**	**770**	**798**	**888**	**923**	**930**	**902**	**832**	**859**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - St. John's Est	202	201	554	591	834	897	125	126	1 715	1 815
Zone 2 - St. John's Ouest	151	150	425	429	803	808	100	111	1 479	1 498
Ville de St. John's (zones 1-2)	353	351	979	1 020	1 637	1 705	225	237	3 194	3 313
Zone 3 - Reste de la RMR	6	5	144	144	135	134	59	58	344	341
St. John's (RMR)	**359**	**356**	**1 123**	**1 164**	**1 772**	**1 839**	**284**	**295**	**3 538**	**3 654**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - St. John's Est	11,6	8,3	4,1	3,9	5,3	4,4	3,4	9,3	5,5	5,0
Zone 2 - St. John's Ouest	2,7	4,8	2,8	4,4	7,3	9,2	13,3	11,0	5,9	7,6
Ville de St. John's (zones 1-2)	7,7	6,9	3,5	4,1	6,3	6,7	8,0	10,1	5,7	6,1
Zone 3 - Reste de la RMR	0,0	0,0	5,0	0,7	11,3	6,9	13,4	**	8,8	6,1
St. John's (RMR)	**7,6**	**6,8**	**3,7**	**3,7**	**6,7**	**6,7**	**9,2**	**11,6**	**6,0**	**6,1**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres RMR de St. John's

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15
Zone 1 - St. John's Est	1,0 c	6,2 c	3,6 c	4,3 c	4,8 c	2,0 c	5,1 c	**	4,6 c	2,6 c
Zone 2 - St. John's Ouest	1,9 c	5,9 c	2,6 c	2,1 c	2,4 c	0,9 c	1,7 c	++	2,7 c	1,5 c
Ville de St. John's (zones 1-2)	1,5 c	6,0 c	3,1 c	3,2 c	3,6 c	1,4 c	3,1 c	++	3,7 c	2,1 c
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	1,7 c	1,2 c	++	-0,6 c	8,5 c	-9,4 c	2,0 c	-1,3 c
St. John's (RMR)	**1,6 c**	**5,5 c**	**3,0 c**	**3,1 c**	**3,2 c**	**1,2 c**	**4,0 c**	**-2,4 c**	**3,5 c**	**1,7 c**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
St. John's (RMR)										
Avant 1940	**	**	6,3 b	3,0 c	5,5 c	5,8 b	1,4 c	12,2 d	5,6 c	5,7 b
1940 à 1959	20,3 c	**	1,3 c	4,3 d	4,1 c	9,3 c	**	2,3 b	4,0 c	7,3 c
1960 à 1974	9,0 c	5,8 b	0,9 c	4,5 c	7,2 c	5,9 c	17,1 d	**	6,1 c	6,6 b
1975 à 1989	4,1 b	3,7 b	2,4 c	2,9 c	3,8 c	3,8 c	4,6 c	3,9 c	3,5 c	3,5 c
1990 à 2004	**	**	0,0 d	0,0 c	3,1 b	2,2 c	**	**	2,3 c	1,6 c
2005 ou après	-	-	**	0,0 c	**	1,4 c	**	**	2,6 c	2,0 c
Tous les immeubles	7,1 c	6,2 c	3,0 c	3,0 c	4,7 c	4,7 c	6,7 b	9,2 c	4,6 c	4,7 c

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
St. John's (RMR)										
Avant 1940	583	**	791	799	881	908	1 009	1 074	844	872
1940 à 1959	580	621	755	841	854	881	829	876	800	851
1960 à 1974	666	667	814	818	832	861	722	698	783	797
1975 à 1989	627	718	737	756	856	856	963	890	813	815
1990 à 2004	**	**	629	693	1 026	901	**	**	952	848
2005 ou après	-	-	**	990	**	1 539	**	**	1 289	1 319
Tous les immeubles	635	690	770	798	888	923	930	902	832	859

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	9,8	**	7,3	4,1	9,3	7,1	**	**	8,3	6,6
6 à 19 unités	**	0,0	1,0	5,5	5,6	4,7	7,4	12,0	4,6	6,6
20 à 49 unités	0,0	5,3	1,9	3,9	4,1	4,2	5,4	8,2	3,7	4,4
50 à 99 unités	8,5	3,8	2,8	3,6	3,2	4,1	7,7	7,7	4,7	4,1
100 unités et +	0,0	9,3	0,8	0,8	3,0	5,3	**	**	1,2	2,6
Tous les immeubles	7,1	6,2	3,0	3,0	4,7	4,7	6,7	9,2	4,6	4,7

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	585	601	779	781	839	853	843	809	788	799
6 à 19 unités	**	**	667	678	845	868	973	944	834	829
20 à 49 unités	666	688	752	787	891	923	944	964	864	895
50 à 99 unités	660	719	838	867	924	980	875	**	849	891
100 unités et +	629	706	771	813	903	914	**	**	802	834
Tous les immeubles	635	690	770	798	888	923	930	902	832	859

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. John's

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - St. John's Est	7,4	6,7	3,7	4,5	3,6	3,8	5,1	2,7	**	**
Zone 2 - St. John's Ouest	12,0	7,1	**	6,7	3,9	5,1	3,2	4,9	**	**
Ville de St. John's (zones 1-2)	8,6	6,8	2,6	5,2	3,7	4,4	4,1	3,8	1,0	2,9
Zone 3 - Reste de la RMR	6,6	4,8	12,2	12,2	-	-	**	**	**	**
St. John's (RMR)	**8,3**	**6,6**	**4,6**	**6,6**	**3,7**	**4,4**	**4,7**	**4,1**	**1,2**	**2,6**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de St. John's

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
St. John's (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
400 à 499 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
500 à 599 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
600 à 699 $	11,1	7,5	3,4	4,8	1,4	2,7	**	**	7,9	6,5
700 à 799 $	11,1	6,7	1,8	3,4	7,9	2,1	**	2,6	4,4	3,5
800 $ et +	**	**	7,0	2,6	4,8	5,6	5,4	8,4	5,2	5,1
Toutes les fourchettes	7,1	6,2	3,0	3,0	4,7	4,7	6,7	9,2	4,6	4,7

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2015

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
St. John's (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	**	802 c	1 129	1 122	1 108	1 039
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	695	**	833	765	**	905	879	862
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	645	745	845	**	**	697	758
Tous les types de logement	**	**	661	643	843	821	1 057	1 006	907	873

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2015

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.14	oct.15
St. John's (RMR)		
Logements individuels	5 705 d	4 745 d
Jumelés, logements en rangée et duplex	7 777 c	7 294 c
Autres (logements accessoires, surtout)	**	6 001 d
Tous les types de logement	18 138	18 041

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet, sur la variation des loyers, des changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation en pourcentage des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année à la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est composée de trois enquêtes effectuées dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.
- L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.).

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

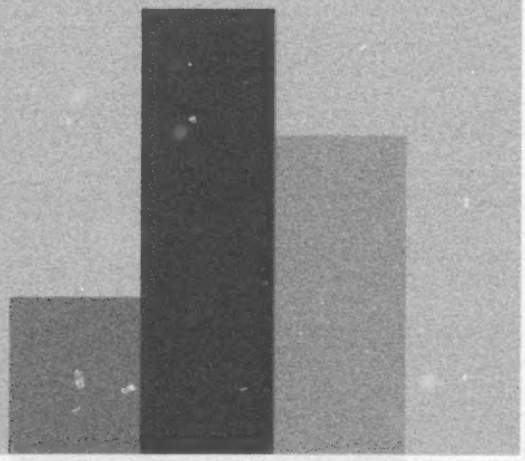
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64457_2015_A01